

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Lasse Leirfall

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
47	224	0	0
Kommune	Lillesand		
Adresse	Samuel Nikolai Hansensgate 10A, 4790 Lillesand		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKEHAVER

Navn: Lasse Leirfall

Telefon: 95858618

E-postadresse: lasse@lillemalmen.no

Adresse: S.N.Hansensgate 10 A, 4790 LILLESAND

ANSVARLIG SØKER

Navn: Agder Byggtjenester AS

Telefon: 90687299

E-postadresse: post@agderbyggtjenester.no

Adresse: Gjennestadveien 19, 4821 RYKENE

Organisasjonsnummer: 914383528

18.10.2022 09:33:31 AR511543202

Kontaktperson:

Navn: Eyvind Nersten
Telefon: 90687299
90687299
E-postadresse: post@agderbyggjenester.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV**KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:**

Samuel Nicolai Hansensgate 10A og 10 B er to separate boliger med et mellombygg. Det søkes herved om å rive S.N. Hansensgate 10 A og mellombygget og erstatte S.N. Hansensgate 10 A med et nytt bygg med to leiligheter og bygge opp mellombygget slik det fremstod før riving for å bevare det koselige og autentiske gårdsrommet.

REDEGJØRELSE:

Når vi søker atter en gang har det sammenheng med at vi mener det har fremkommet flere nye momenter og opplysninger i saken. I vår søknaden fra 2017 hadde vi kun en svært kort og generell beskrivelse av den nåværende boligen med kun en kort begrunnelse på hvorfor vi ønsket å rive den nåværende boligen. I tillegg hadde vi lagt ved to eldre rapporter som heller ikke ga noen god og dekkende beskrivelse av den nåværende boligens tekniske tilstand.

Siden vår tidligere søknaden var kortfattet og generell mener vi de besluttende myndighetene i stor grad vektla innholdet i de tre rapportene fra Kulturminnevernet mens vår argumentasjon som ikke var tilstrekkelig dokumentert i liten grad ble vektlagt. Etter vår oppfatning er kjernen i saken at Kulturminnevernet ble ansett som en profesjonell fagetat med erfaring på denne type saker av den besluttende myndighetene (Statsforvalteren), men hvor innholdet i de tre rapportene verken var balansert eller ga et korrekt bilde av vår nåværende bolig, verken tekniske eller kulturhistorisk. Det var flertall i Planutvalget for vår søknad om å rive vår nåværende bolig, noe vi mener skyldes at de aller fleste lokalpolitikere var på egen befaring og kunne ved selvsyn se at de tre rapportene ikke ga et riktig bilde av vår nåværende bolig.

Klok av skade legger vi derfor denne gangen opp til en svært omfattende og detaljert søknad, hvor vi gjennom bilder og beskrivelse dokumentere både den tekniske tilstanden og det kulturhistoriske, for å være sikker på at alle sider av vår søknad blir belyst på en god og dekkende måte denne gangen. De nye momentene i saken som vi mener det ikke ble tatt hensyn til og ble vektlagt i den forrige søknaden er følgende momenter;

Boligen må fuktsikres

Boligen må fuktsikres slik at vannet kan renne under grunnmur og under kjeller og ikke inn i grunnmuren og inn i kjelleren som i dag og hvor det i dag renner inn flere tusen liter vann inn i kjelleren i løpet av året som blir liggende. Dette vasker ut mørtelen mellom steinene i grunnmuren og resultatet er at flere av holdsteinene i den nåværende grunnmuren allerede har rast ut. I tillegg skaper dette store fuktproblemer både i kjelleren og resten av boligen

Det må derfor etableres en grøft rundt boligen for å sikre god dreninger. og at vannet fra oversiden av boligen renner under grunnmuren og under kjelleren og ikke inn i grunnmuren og inn i kjelleren som i dag og. Dette vil

bli et svært kostbart, omfattende og tidkrevende arbeid siden det aktuelle fjellet er spesielt hard og det er kort avstand til nabohusene og vei.

Omfattende rehabilitering av grunnmurene

To av grunnmurene er originale og autentiske og består av steiner i ulik størrelse, mens grunnmuren mot syd er av nyere dato og består av to lag røde murstein uten forankring og isolasjon. Tilstanden til den siste grunnmuren mot øst er ikke kjent. Siden de to originale grunnmurene har vært utsatt for vanninntrenging i mange år er mye av mørtelen mellom steinene vasket ut, noe som har resultert i at mange av holdsteinene allerede har rast ut og flere er i ferd med å rase ut. Flere steder fremstår grunnmuren som en varde hvor man kan plukke ut steinene med hånden. Grunnmuren mot syd har store deler av grunnmuren allerede rast sammen og hvor store deler av den opprinnelige boligen bæres av et lag med rød murstein. Det er vel bare et tidsspørsmål før dette partiet raser sammen og hele boligen kolliderer.

Underdimensjonert bæring i samtlige etasjer

Mye av bæringen i den opprinnelige boligen hviler på to eldre telefonstolper som er plassert i kjelleren og bærer store deler av både første etasje og resten av boligen. Disse stolpene har stått konstant i vann i mer enn førti år og har allerede begynt å gå i oppløsning noe som resultere i at første etasje sakte men sikkert sigrer. Det er vel bare et tidsspørsmål før disse stolpene kolliderer, noe som igjen vil medføre at mye av den opprinnelige boligen vil falle sammen.

Bæringen i begge etasjene er dessuten kraftig underdimensjonert ved at hver bærebjelke isolert sett er underdimensjonert, i tillegg til at avstanden mellom bjelkene er for stor i forhold til dimensjoneringen av de enkelte bjelkene. Flere av bærebjelkene henger dessuten kun i spikerslagene, uten at de hviler oppe på selve grunnmuren som er det normale. I tillegg bærer mange av bærebjelkene preg av tidens tegn gjennom angrep av stokkmaur. Lokale håndverkere har uttalt at det ikke vil være mulig å forsterke den nåværende bæringen gjennom rehabilitering, slik bæringen nå fremstår og er etablert dersom man ønsker en trygg og sikker bolig. Den eneste måten å få til dette på vil være å strippe den opprinnelige boligen innvendig og etablere en ny bæring bygget på nåværende prinsipper og bruke moderne byggematerialer i alle tre etasjene.

Kostbar - totalrehabilitering

Siden det grunnleggende ved boligen som store fuktproblemer i kjelleren som forplanter seg videre til første etasje, tre grunnmurene som er i svært dårlig forfatning og bæring for hele boligen som er kraftig underdimensjoner, mener lokale håndverkere at den eneste løsningen for å få en sikker, trygg og beboelig bolig vil være en omfattende totalrehabilitering som vil ha en kostnad på rundt 6,0 millioner kroner (estimert i 2018).

Det vil være nødvendig å spreng/pigge en grøft rundt boligen for å lede vannet under kjelleren og ned i hagen. Videre rive de eksisterende grunnmurene og bygge disse opp på nytt. Dersom vernemyndighetene forlanger at de nye grunnmurene skal fremstå som originale og autentiske vil dette arbeidet bli svært kostbart og omfattende. Avslutningsvis må den opprinnelige boligen strippes innvendig, noe som medfører at vegger, tak og gulv må fjernes for å etablere ny bæring i de tre etasjene. Mellom kjeller og første etasje må bæringen etableres på den nye grunnmuren, mens bæringen mellom første og andre etasje må denne etableres i ytterveggene. Det vil derfor være behov for å åpne ytterveggene og etablere tilstrekkelig styrke i ytterveggene som vil tåle den nye bæringen.

Alt av ut- og innvendig originale og autentiske bygningsmateriale må erstattes

Som en konsekvens av den anbefalte totalrehabilitering vil dette medføre at mye av dagens autentiske og originale innvendig bygningsmaterialer må byttet ut og erstattet med nye og moderne bygningsmaterialer som blant annet limtre. Etter istandsettelsen vil det derfor være forsvinnende lite igjen av det originale og autentiske fra den opprinnelige boligen. Siden den nåværende boligen allerede har vært på- og ombygd hele tre ganger, er mye av det utvendige originale og autentiske fra den opprinnelige boligen allerede fjernet. Den rehabiliterte boligen vil derfor fremstå som en kopi av en bolig som verken er gammel eller ny og som det ikke vil være mulig å se hva som har vært den opprinnelige boligen.

Oppsummering av konklusjonen i de tre rapportene fra kulturminnevernet - teknisk

I flg de tre rapportene fra Kulturminnevernet fra 2007, 2008 og 2017 har etaten kun valgt å kommentert en bærebjelke i stuen og at dette er forholdsvis enkelt å sette i stand noe vi ikke er uenige i.

At den opprinnelige boligen bæres av to eldre telefonstolper som allerede har begynt å gå i oppløsning og hvordan dette skal settes i stand og hvilke konsekvenser dette vil medføre dersom det ikke blir satt i stand har Kulturminnevernet ikke nevnt til tross for at saksbehandleren ble orientert om dette forholdet under befarings.

Videre at store deler av de tre grunnmurene allerede har store skader og må settes i stand på en forsvarlig måte har saksbehandler valgt å bagatellisere og hvor det heller ikke er nevnt hvordan disse forholdene skal utbedres og kostnadene knyttet til dette arbeidet.

Saksbehandleren har heller ikke nevnt at bæringene i alle etasjer er kraftig underdimensjonert og at for å få en sikker og forsvarlig bæring i alle etasjer vil det være nødvendig å strippe den opprinnelige boligen innvendig og etablere en ny bæring som blir anlagt på den nye grunnmuren og i ytterveggene. Dette forholdet ble det også opplyst om, i tillegg til at dette ble demonstrert ved at undertegnede gikk over stue- og kjøkkengulvet og man kunne hørte glassene klirre i skapene som er plassert på gulvet i kjøkkenet og stuen.

Vi mener det bare er svært trist når fagmyndighetene i sine rapporter velger å gi et misvisende bilde av hvordan den tekniske tilstanden virkelig er. Vi er ikke kjent med hvorfor etaten har valgt en slik fremgangsmåte når det gjelder det tekniske, spesielt når man må forvente at Kulturminnevernet har personer som har nødvendig fagkompetanse og erfaringen til å vurdere dette. Imidlertid mener vi at det ikke trengs fagkompetanse for å vurdere om to eldre stolper er en tilfredsstillende løsning for bæringen av en bolig eller at flere av bærebjelkene som kun henger i spikerfeste i bunnsvillen ikke er med på å svekke en ellers underdimensjonert bæring.

Tre omfattende på- og ombygninger

Den opprinnelige boligen var opprinnelig et mindre hus som var typisk for Sørlandet og som ble bygget i områdene utenfor sentrum. Boligen har senere vært gjenstand for hele tre omfattende på- og ombygninger. Det er ikke uvanlig at det er foretatt endringer på eldre boliger, men ofte er selve hovedhuset bevart slik at man kan se hva som er den opprinnelige boligen. I vårt tilfelle er det både etablert en kvist mot fasaden, i tillegg er den opprinnelige boligen forlenget, slik at den nåværende boligen fremstår som noe helt annet enn den opprinnelige boligen. Den nåværende boligen har fått et helt annet arkitektonisk uttrykk og karakter enn den opprinnelige boligen.

Bryter med opprinnelig byggestil

De på- og ombygningen har også medført at dagens bolig fremstår som en stor bolig, mens datidens (den gangen den opprinnelige boligen ble oppført) byggeskikk og -stil for området (på Kokkenes) utenfor sentrum var å oppføre mindre boliger. Den nåværende boligen med sin størrelse, er derfor i konflikt med datidens byggeskikk.

Verken unik eller sjelden bolig

Den opprinnelige boligen er som nevnt en mindre bolig som var typisk for Sørlandet og ellers rundt i landet. Byggeskikken den gangen den opprinnelige boligen ble bygget var at de små boligene ble bygget utenfor sentrum, mens de store boligen ble etablert i sentrum. Unntaket var de store gårdene som ble bygget der det var muligheter til å dyrke mark eller skog. Den opprinnelige boligen er derfor heller ikke unik eller sjelden, da det finnes mer enn 40 slike boliger bare rundt Lillesand sentrum, de aller fleste godt bevart hvor det er liten tvil om at dette er en liten eldre bolig.

Gateløpet preget av nyere boliger

S. N. Hansensgate skiller seg ut fra andre gateløp i Lillesand, da gateløpet preges av nyere boliger med forskjellige byggestil. Bakgrunnen for dette er at det var en større frukthage med store klassiske frukttrær som preget gateløpet. Denne frukthagen tilhørte den store boligen i Strandgaten 33, som ble bygget av skipsreder S.

N. Hansen. Siden de andre boligene i gateløpet er av nyere dato, er dette også med på å gjøre det enda vanskeligere å tidfeste vår bolig.

Vanskelig å se hva har vært det opprinnelige boligen

I motsetning til mange andre eldre boliger er vår erfaring at de aller fleste som ikke har kjennskap til boligen har store problemer med å se hva som er på- og ombygd og hva som engang var den opprinnelige boligen.

Vanskelig å tidfeste

Siden det er vanskelig å se hva som er på- og ombygd og hva som har vært den opprinnelige boligen, samt det faktum at den nåværende boligen bryter med byggeskikken og -stilen fra den gangen den opprinnelige boligen ble oppført har de aller fleste store problemer med å tidfeste når den opprinnelige boligen ble oppført. Dersom vernemyndighetene virkelig mener den nåværende boligen har stor historisk verdi, må det være et poeng at de som går forbi også ser hva som er den opprinnelige boligen og at dette er en svært gammel bolig.

Arkitektonisk misforståelse

Når det ble gitt tillatelse til å forlenge den opprinnelige boligen var man mer opptatt av det økonomiske og det praktiske fremfor estetikk og det arkitektoniske. I ettertid skulle man ha valgt en løsning hvor tilbygget var en separat bolig, hvor løsningen hadde vært to separate boliger med hver sitt arkitektoniske uttrykk og ikke slik som den nåværende boligen fremstår, en bolig uten symmetri og gyldent snitt. Vi er enig med en lokal arkitekt som uttrykte at den nåværende boligen er et arkitektonisk misforståelse som på ingen måte forskjønner området.

Oppsummering av konklusjonen i de tre rapportene fra kulturminnevernet – kulturhistorisk

I flg de tre rapportene fra Kulturminnevernet fra 2007, 2008 og 2017 har etaten valgt å ikke kommentert de tre omfattende på- og ombygningene i noen av sine rapporter. Videre har etaten heller ikke kommentert omfanget av disse ombygningene og hvordan disse ombygningene har påvirket den opprinnelige boligens arkitektoniske uttrykket og karakter. Hvordan det er mulig å vurdere den nåværende boligens historiske verdi uten at etaten har tatt hensyn til de tre omfattende på- og ombygningene er mer enn det vi kan forstå.

I rapporten fra 2007 i forbindelse med etatens forslag til løsning/konklusjon heter det;

Seksjonen for kulturminnevernet foreslår at det verneverdige huset fra 1837 settes i stand på en faglig forsvarlig måte. Husets historiske særtrekk og detaljer må bevares.

Det som er interessant er at det fremgår ikke hva som er « husets historiske særtrekk og detaljer » og siden boligen er på- om bygd hele tre ganger er husets historiske særtrekk og detaljer fjernet.

Utover oppsummeringen i 2007 har Kulturminnevernet ikke argumentert hvorfor etaten mener vår nåværende bolig har stor historisk verdi.

Kulturminnevernet har heller ikke kommentert eller vurdert gateløpet i S. N. Hansensgate i vår sak og hvordan den nye bebyggelsen som er etablert i løpet av de seneste tiår har vært med på å forringe stedets verneverdi slik det har fremstått før denne bebyggelsen og at gateløpet i dag består av forskjellige boliger med forskjellig byggestil og karakter. I en sak (Bellevue i Lillesand) har saksbehandler Thomas Hirsch konkludert og Kulturminnevernet konkludert med at den nye bebyggelsen dette området hadde forringet stedets verneverdi slik det fremstod før den nye bebyggelsen og at dette var et viktig moment i forbindelsen med søknaden om å rive denne boligen. Dette var en bolig som fremstod som autentisk uten noen på- og ombygninger.

Etablert praksis fra vernemyndighetene

To uavhengige vernemyndigheter har gitt tillatelse til å rive to boliger som man skulle tro hadde svært stor historisk verdi. Den ene er på Jomfruholmen (Arendal), mens den andre i Damannsgaten 14 (Bygdøy i Oslo). Etter vår mening har disse to boligene en langt større historisk verdi enn vår bolig, siden begge var sjelden og hvor det kun fantes en slik bolig. I tillegg har begge boligene en svært spesiell og interessant historie og det faktum at begge er autentiske og originale uten noe form for på- eller ombygning. Til tross for dette aksepterte

de to vernemyndighetene at begge boligene kunne rives, da begge boligene måtte gjennom en kostbar og omfattende totalrehabilitering, noe som ville medføre store kostnader og at mye av det autentiske og originale bygningsmaterialene også måtte erstattes. Det samme vil være tilfelle for vår bolig, hvor mye av det utvendige autentiske og originale allerede er skiftet ut og resten av det innvendige autentiske og originale vil bli skiftet ut gjennom en omfattende totalrehabilitering som i tillegg vil bli svært kostbar. Dessuten har de tre omfattende ombygningene medført at nåværende bolig har et helt annet arkitektonisk karakter og uttrykk enn den opprinnelige boligen. Den opprinnelige boligen var heller ikke sjelden eller unik, da det finnes mer enn 40 tilsvarende boliger bare i Lillesand sentrum.

I søknad om å rive en bolig i Skalle (Lillesand) aksepterte Kulturminnevernet at denne boligen ble revet, noe som skjedde i samme tidsrom som Kulturminnevernet vurderte vår bolig i 2017. Begrunnelsen var at denne boligen var noe ombygd, men hvor både fasaden, kledninger, vinduer og utsmykning ellers var originale og autentisk. Slik vi vurderer det var ombygningen på denne boligen minimal i forhold til de omfattende på- og ombygningene som har skjedd på vår bolig. Likevel konkluderte vernemyndighetene at denne boligen hadde liten historisk verdi fordi ombygningene hadde endret den opprinnelige boligen arkitektoniske uttrykk og karakter.

Vedtaket i Planutvalget

Vi vil minne om at vår søknad fra 2017 ble vedtatt av Planutvalget syv mot fire stemmer. Vi mener bakgrunnen for dette vedtaket var at flere av de lokale politikerne engasjerte seg i saken gjennom personlig fremmøte og kunne ved selvsyn se at de tre rapportene fra Kulturminnevernet ikke ga et riktig bilde av den nåværende boligen verken det tekniske eller det kulturhistoriske. De mente boligen var i en slik dårlig forfatning at det ville bli svært kostbart å sette boligen istand på forsvarlig måte, i tillegg mente de den nåværende boligen heller ikke hadde stor historisk verdi, siden den vår ombygd tre ganger og hvor det var vanskelig å se hva som var på- og ombygd og hva som var den opprinnelige boligen.

Statsforvalteren

Saken ble oversendt Statsforvalteren siden leder av Fortidsminneforeningen valgte å påklage Planutvalgets beslutning. Statsforvalterens vurdering er i stor grad basert på innholdet i de tre rapportene fra Kulturminnevernet og hvor vår argumentasjon og Planutvalgets beslutning i stor grad er neglisjert. Statsforvalteren valgte på bakgrunn av konklusjonen fra Kulturminnevernet å avslå søknad. I mars 2019 valgte imidlertid Statsforvalteren å gjenoppta søknaden, siden det ble lagt frem nye opplysninger i saken. Denne informasjonen viser at de tre rapportene fra Kulturminnevernet ga et misvisende bilde av den nåværende boligen, både tekniske og kulturhistorisk.

Vi hadde da forventet at saksbehandleren tok en befaring for å få et bilde av den nåværende boligen. Dessverre valgte saksbehandleren hos Statsforvalteren å sende en mail til Kulturminnevernet hvor det ble stilt noen spørsmål uten at vi kjente til hvilke spørsmål, til tross for at vi ble lovet innblikk i den nye saksbehandlingen. Kulturminnevernet valgte å ikke besvarte disse mailene, til tross hele tre purringer. Til slutt måtte saksbehandleren kontakte lederen for Kulturminnevernet personlig på telefonen. Statsforvalteren var da kun opptatt av om Kulturminnevernet hadde tatt hensyn til de tre på- og ombygningene siden disse ikke var nevnt i noen av de tre rapportene. Leder av Kulturminnevernet (Aadne Sollid) bekreftet at etaten selvfølgelig hadde tatt hensyn til dette. På bakgrunn av dette utsagnet valgte Statsforvalteren å opprettholde sitt avslag.

Vi var selvfølgelig svært skuffet over vedtaket og sendte først en mail og deretter et brev hvor vi etterlyste hvorfor Statsforvalteren ikke valgte å vurdere hele søknaden og ikke kun de tre på- og ombygningene. Dessuten etterlyste vi hvordan lederen av Kulturminnevernet kunne ha tatt hensyn til de tre på- og ombygningene siden han ikke hadde vært på befaring eller at det fantes bilder/illustrasjoner eller en god beskrivelse av disse på- og ombygningene. Statsforvalteren har aldri besvart dette.

Nye momenter som grunnlag for å ta opp saken til ny vurdering

Når vi trekker frem alle disse momentene som nye momenter i saken, har det sammenheng med at for de besluttende myndigheter som administrasjonen i Lillesand kommune, enkelte politikere i Planutvalget og

Statsforvalteren i all vesentlig grad har basert sine konklusjoner på innholdet og konklusjonene i de tre rapportene fra Kulturminnevernet. Siden Kulturminnevernet blir ansett som en fagetat med stor erfaring og kompetanse på denne saken har de besluttende myndighetene valgt å vektlegg rapportene fra Kulturminnevernet, fremfor vår argumentasjon som tidligere var omtalt generelt og ikke dokumentert. Vi mener den omfattende forklaringer og billedmateriell i denne søknaden dokumenterer at de tre rapportene fra Kulturminnevernet på ingen måte gir et riktig bilde av vår nåværende bolig.

Et annet moment er at i denne søknaden er det også henvist til to/tre andre tilsvarende søknader som vi mener er svært relevante med vår sak og hvor to uavhengig vernemyndigheter har kommet frem til samme konklusjon og hvor etatene ikke har motsatt seg riving, da de aktuelle boligene er i så dårlig forfatning at det vil være svært lite igjen av det autentiske og originale byggematerialene. Dette momentet ble ikke fremlagt i vår tidligere søknad.

Samfunnsøkonomisk og bærekraft

Det er også vanskelig å se at en totalrehabilitering med en totalkostnad på mer enn 7,0 millioner kroner (dagens kroner) vil være verken samfunnsøkonomisk lønnsomt eller bærekraftig.

Vi stiller spørsmål om det er forsvarlig å bruke så store beløp på en bolig som har vært ombygd tre ganger og hvor den nåværende boligen har et helt annet arkitektonisk karakter og uttrykk enn den opprinnelig boligen og hvor den nåværende boligen i tillegg bryter med den tradisjonelle byggeskikken fra den gangen den opprinnelig boligen ble oppført.

Videre er den nåværende boligen allerede ombygd og hvor alt av det utvendig bygningsmateriell allerede er skiftet ut. Det innebærer at verken selve boligen eller alt av utvendige bygningsmateriell og detaljer verken er originalt eller autentisk. Boligen er heller ikke fredet, har heller ingen spesiell historie eller en unik, da det finnes mer enn 40 tilsvarende boliger som den opprinnelige boligen bare i Lillesand sentrum.

Som nevnt har tilfeldig forbipasserende store problemer med å se hva som er på- og ombygd og hva som en engang var den opprinnelige boligen. De samme menneskene vil også ha store problemer med å tidfeste vår nåværende bolig. Det må jo være et poeng at vanlig mennesker forstår hvorfor det skal brukes så mye penger på å sette i stand boligen og at boligen

Etter en totalrehabilitering vil mye av det innvendige bygningsmaterialet også bli skiftet ut, slik at det vil være forsvinnende lite igjen av både det ut- og innvendig originale og autentiske bygningsmateriale fra den opprinnelige boligen. En evt rehabiliterte bolig vil derfor være en kopi av et forholdsvis ny og gammel bolig og hvor det etter rehabiliteringen ikke vil være mulig å se hva som var den opprinnelige boligen.

I den evt rehabiliterte boligen vil kjelleren ha begrenset verdi og være en lagringsplass, mens mye av første etasje vil ha en takhøyde på 1,90 – 2,00 og hvor det ikke vil være mulig å legge isolasjon mellom første og andre etasje. Andre etasje vil i tillegg ha et svært begrenset boareal.

En evt rehabilitering av den nåværende boligen vil heller ikke resultere i at den nåværende vil bli en klassisk perle som vil forskjønne området, tvert i mot vil det fortsatt fremstå som et arkitektonisk misfoster uten symmetri og gyldent snitt.

Nedsatt livskvalitet

Slik boligen nå fremstår med en dårlig grunnmur som faller sammen og hvor vi stadig hører steiner som faller mot kjellergulvet eller knirking i bærebjelker som er kraftig underdimensjonert bidrar dette til en stadig påminnelse om at boligen kanskje kollapser når som helst og at det ikke er trygt å bo i den nåværende boligen. Som bestefar skulle man gjerne hatt barn og barnebarn på besøk og overnatting for å bli bedre kjent, noe som dessverre ikke er aktuelt da de ikke tør å oppholde seg i boligen. Både den daglig usikkerheten og ikke kunne ta imot barn og barnebarn er med på redusere livskvaliteten i en periode i livet hvor man nå skulle nyte livet.

I tillegg til denne søknaden, som er en kort oppsummering av de faktiske forholdene, er det lagt ved følgende vedlegg;

Vedlegg 1 – Den nåværende boligens tekniske tilstand

Vedlegg 2 – Estimert kostnadsoppsett

Vedlegg 3 – Det kulturhistoriske knyttet til boligen

Vedlegg 4 – Etablert praksis hos vernemyndighetene fra andre tilsvarende søknader

I disse vedleggene finnes en mer detaljert beskrivelse av de faktiske forholdet, i tillegg til bilder/illustrasjoner som dokumenterer det som er beskrevet.

I vår tilfelle har det også vært nødvendig å søke dispensasjon for følgende;

Dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene for Lillesand sentrum punkt 2.1

Dispensasjonssøknad for byggegrense mot vei

Dispensasjonssøknad for utnyttelsesgraden

Dispensasjonssøknad om tillatelse for tiltaket

At det har vært nødvendig å legge ved hele fire dispensasjonssaker til søknaden virker kanskje litt voldsomt, men er et resultat av lokale bestemmelser. Siden det er snakk om å rive en eksisterende bolig og oppføre en bolig som blir plassert på samme sted, men med ett noe annet fotavtrykk og en byggestil, er dette bakgrunnen for de fire dispensasjonssøknadene.

Denne gangen håper vi på en riktig og rettferdig behandling og hvor alle sider av saken blir belyst på en korrekt og riktig måte. Siden det nå har skjedd store utskiftninger hos Kulturminnevernet regner vi med at det ikke lengre er behov for å forsvare innholdet i sine tidligere rapporter, men hvor Kulturminnevernet er opptatt av å få frem en rapport som gir et riktig bilde av den nåværende boligen både tekniske og kulturhistorisk.

Dersom man har spørsmål eller kommentarer hører vi gjerne fra dere enten på 95 85 86 18 eller på mailadressen lasse@lillemalmen.no.

Med vennlig hilsen

Lasse Leirfall

KULTURMINNEMYNDIGHETEN

Tiltaket berører byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene for Lillesand sentrum punkt 2.1
Eiendom Gnr 47, Bnr 224, Samuel Nikolai Hansensgt 10A, Lillesand

Begrunnelse

for Lillesand sentrum punkt 2.1
Eiendom Gnr 47, Bnr 224, Samuel Nikolai Hansensgt 10A, Lillesand

Tiltakshaver: Lasse Leirfall

Det søkes om dispensasjon for riving av deler av nåværende bygningsmasse etter reguleringsbestemmelsene for Lillesand Sentrum pkt. 2.1, som angir « bestående bebyggelse skal bevares ».

Dette begrunnes med følgende hovedmotiv som er beskrevet detaljert i vedlegg 1, 2, 3 og 4 og hvor en kort begrunnelse for dispensasjonen er følgende;

Samuel Nicolai Hansensgate 10A og 10 B er to separate boliger med et mellombygg. Det søkes nå om å rive S.N. Hansensgate 10 A og mellombygget og erstatte S.N. Hansensgate 10 A med et nytt bygg med to leiligheter og bygge opp mellombygget som det fremstod før riving for å bevare gårdsrommet.

Den aktuelle boligen må fuktsikres slik at vannet kan renne under grunnmur og under kjeller og ikke inn i grunnmuren og inn i kjelleren som i dag. Dette er med på å vaske ut mørtelen mellom steinene i grunnmuren og resultatet er at flere av holdsteinene den nåværende grunnmuren allerede har rast ut.

Videre er tre av grunnmurene i en slik forfatning at de må plukkes ned stein for stein og hvor det må etableres en ny grunnmur samtidig som det må etableres en grøft rundt boligen for å sikre god drenering og at vannet fra oversiden av boligen renner under grunnmuren og under kjelleren og ikke inn i grunnmuren og inn i kjelleren som i dag og skaper store fuktproblemer i både grunnmuren, kjelleren og resten av boligen. Dette vil være et svært kostbart, omfattende og tidkrevende arbeid. Tilstanden til den fjerde grunnmuren er foreløpig ikke kjent.

Mye av bæringen til den opprinnelig boligen hviler på to eldre telefonstolper. Siden de har stått i vann i mer enn førti år går disse i oppløsning fra bunnen av og hvor resultatet er at boligen sakte, men sikkert synker. En foreløpig løsning har vært å slå kiler mellom toppen av begge stolpene og bjærebjelken, men i løpet av det siste året har bæringen fortsatt i synke noe som har resultert i at det ikke er mulig å lukke dørene mellom stuen og gangen og gangen og toalettet. Det er vel bare et spørsmål før disse stolpene kollapser noe som vil medføre at det aller mest av den opprinnelige også kollapser.

Bæringen i begge etasjene er kraftig underdimensjonert ved at hver bærebjelke isolert sett er underdimensjonert, i tillegg til at avstanden mellom bjelkene er for stor i forhold til dimensjoneringen på bjelkene. Dessuten henger flere av bærebjelkene i løse luften uten å hvile oppe på selve grunnmuren. Disse bærebjelkene er kun forankret i spikerfeste. I tillegg er selve konstruksjonen på bæringene i begge etasjene også med på å svekke bæringen ytterligere. I flg lokale håndverkere vil det ikke ha noen hensikt å forsterke den nåværende bæring gjennom rehabilitering på grunn av selve konstruksjonen. Dette vil aldri bli en trygg og god løsning.

Siden det grunnleggende ved boligen som store fuktproblemer i kjelleren som forplanter seg videre til første etasje, tre grunnmurene som er i svært dårlig forfatning og bæring for hele boligen som er kraftig underdimensjonerer mener lokale håndverkere at den eneste løsningen for å få en sikker, trygg og beboelig

bolig vil være en omfattende totalrehabilitering som vil ha en kostnad på rundt 6,0 millioner kroner (2018).

Det vil være nødvendig å sprengne en grøft rundt boligen for å lede vannet under kjelleren, rive eksisterende grunnmur og bygge opp en ny grunnmur og strippe boligen innvendig og bygge opp en ny bæring i begge etasjene. Bæringen mellom kjeller og første etasje etableres på den nye grunnmuren, mens bæringen mellom første og andre etasje etableres i ytterveggene. Det vil derfor være behov for å åpne ytterveggene og etablere tilstrekkelig stryke i ytterveggene til å tåle den nye bæringen.

Den anbefalte totalrehabilitering vil medføre at mye av dagens autentiske og originale bygningsmaterialer må byttet ut og erstattet av nye og moderne bygningsmaterialer som blant annet limtre. Etter istandsettelsen vil det derfor være svært lite igjen av det originale og autentiske fra den opprinnelige boligen. Siden den nåværende boligen har vært på- og ombygd hele tre ganger er mye av det originale og autentiske fra den opprinnelige boligen allerede fjernet.

I flg de tre rapportene fra Kulturminnevernet fra 2007, 2008 og 2017 har etaten kun valgt å kommentert en bærebjelke i stuen og at dette er forholdsvis enkelt å sette i stand. I vedlegget til denne søknadene har vi gjennom omfattende billedmateriell dokumentert den tekniske tilstanden som vanninntreningen, grunnmur og bæring er i svært dårlig forfatning og at de tre rapportene fra Kulturminnevernet ikke gir et riktig bilde av den nåværende boligen.

Den nåværende boligen har vært gjenstand for hele tre omfattende på- og ombygninger og hvor dagens bolig fremstår med et helt annet arkitektonisk uttrykk og karakter enn den opprinnelige boligen. Vi er langt på vei enig med den lokale arkitekten som mente at vår nåværende bolig fremstod som et arkitektonisk misfoster uten symmetri og et gylden snitt og som dessverre skjemmer både området og gateløpet.

Boligen er heller ikke sjelden, da det finnes mer enn 40 tilsvarende boliger som vår opprinnelige bolig bare rundt Lillesand sentrum som stort sett er autentiske. Vår bolig har heller ingen spesiell eller unik historie.

Vår erfaring er at de aller fleste som går forbi ikke kan se hva som er på- og ombygd og hva som engang var den opprinnelige boligen. Dessuten siden disse ombygningene har medført at dagens bolig fremstår som noe helt annet enn den opprinnelige boligen, har man også store problemer med å tidfeste boligen. Når de andre boligene i gateløpet har forskjellig byggestil, gjør dette det enda vanskeligere å fastslå alderen på vår bolig.

Dagens bolig fremstår som en stor bolig, mens den opprinnelige boligen var et lite sørlandshus som var typisk for området på Kokkenes og utenfor sentrum. Størrelsen på den nåværende boligen bryter derfor også med byggestil og -tradisjon fra den gangen den opprinnelige boligen ble oppført, noe som igjen gjør det vanskelig å fastslå byggestil og tidfeste boligen.

På bakgrunn av dette mener vi den nåværende boligen har liten eller ingen historisk verdi, en oppfatning flertallet i Planutvalget i Lillesand kommune også mente.

I de tre rapportene til Kulturminnevernet er de tre omfattende på- og ombygningene overhode ikke nevnt. Vi mener det ikke vil være mulig å ta stilling til den historiske verdien til den nåværende boligen uten en grundig vurdering av de tre omfattende på- og ombygninger. Det er et faktum at den nåværende boligen har et helt annet arkitektonisk karakter og uttrykk enn den opprinnelige boligen, noe vi mener Kulturminnevernet verken har kommentert eller vurdert i noen av sine tre rapporter.

Kulturminnevernet har derimot konkludert med boligens historiske særpreg og detaljer og brukt dette som et argument for at den nåværende boligen har stor historisk verdi. Imidlertid har etaten ikke nevnt hva de mener er « historisk særpreg og detaljer ». Det er videre et faktum at den nåværende boligen har vært gjenstand for hele tre omfattende på- og ombygninger noe som igjen har resultert i at alt av utvendig originale bygningsmaterialer er erstattet og hvor det ikke lenger finnes noe « historiske særpreg eller detaljer » fra den opprinnelige boligen.

To uavhengige vernemyndigheter har gitt tillatelse til å rive to boliger som man skulle tro hadde svært stor historisk verdi. Den ene er på Jomfruholmen (Arendal) og den andre i Damannsgaten 14 (Bygdøy). Etter vår mening har disse to boligene en langt større historisk verdi enn vår bolig, da disse to boligene var sjelden og hvor det kun fantes en slik bolig. I tillegg har begge boligene en svært spesiell og unik historie og det faktum at de er autentiske uten noe form for på- eller ombygning. Til tross for dette ga vernemyndighetene tillatelse til å rive begge boligene, da begge boligene måtte gjennom en kostbar og omfattende totalrehabilitering, noe som ville medføre store kostnader og at mye av det autentiske og originale bygningsmaterialene også måtte erstattes. Det samme vil være tilfelle for vår bolig, hvor mye av det utvendige autentiske og originale allerede er skiftet ut.

I saken fra Skalle (Lillesand) ga Kulturminnevernet i samme tidsrom som etaten vurderte vår bolig tillatelse til å rive denne boligen, siden denne boligen var noe ombygd, men hvor både fasaden, kledninger, vinduer og utsmykning ellers var autentisk. Slik vi vurderer det var ombygningen på denne boligen minimal i forhold til de omfattende på- og ombygningene som har skjedd på vår bolig.

Det er også vanskelig å se at en totalrehabilitering med en totalkostnad på mer enn 7,0 millioner kroner vil være bærekraftig og samfunnsøkonomisk lønnsomt. Det synes lite samfunnsøkonomisk å bruke så store beløp på en bolig som har et totalt forskjellig arkitektonisk karakter og uttrykk enn den opprinnelige boligen og hvor det aller meste av det utvendige originale bygningsmaterialene allerede er skiftet ut og det aller meste av det innvendige bygningsmaterialet vil bli skiftet ut i forbindelse med en rehabilitering. Den rehabiliterte boligen vil ha en kjeller med begrenset verdi, en første etasje med en takhøyde på 1,90 – 2,00 hvor det ikke vil være mulig å isolere mellom etasjene og en annen etasje med svært begrenset boareal. Det vil heller ikke være mulig å legge opp en løsning hvor vi mer eller mindre var selvforsynt med energi. Vi hadde hatt stor forståelse at vernemyndighetene mente at boligen hadde stor historisk verdi dersom den hadde vært en sjelden autentisk og klassisk bolig med en spennende historie og ønsket at den skulle rehabiliteres, noe vi mener den ikke er.

Konklusjon:

To uavhengige vernemyndigheter har akseptert å rive to aktuelle boliger, i Arendal og Bygdøy, til tross for at disse var både autentiske, klassiske og sjelden, i tillegg til å ha en spesiell historie. Vedtaket ble begrunnet med at en istandsetting ville være betydelig og medføre at det aller meste av det autentiske og originale bygningsmaterialet måtte skiftes ut og at dette vil redusere boligens historiske verdi.

Vår bolig har allerede vært gjenstand for tre omfattende ombygninger som har medført at den nåværende boligen fremstår med en helt annet arkitektonisk karakter og uttrykk enn den opprinnelige boligen og at alt av det utvendige bygningsmaterialene allerede er erstattet med nytt bygningsmaterialet. Siden boligen må fuktsikres og den nåværende bæringen i begge etasjene er av en slik karakter at denne må rives og hvor det må etableres en ny bæring etter andre prinsipper vil dette medføre at alt av det autentiske og originale av innvendige bygningsmaterialene også må skiftes ut. Etter en istandsetting vil det være forsvinnende lite igjen av det originale og autentiske bygningmaterialene både ut- og innvendig. Dersom man forholder seg til de to sakene i Arendal og Bygdøy, som vi mener er svært relevante mener vi Kulturminnevernet også bør akseptere det omsøkte tiltaket.

I motsetning til de to sakene som det er henvist til, er vår nåværende bolig ikke autentisk, klassisk eller sjelden og har heller ingen spesiell historie. Dessuten vil en istandsatt bolig aldri bli en klassisk og pen bolig som vil forskjønne området og/eller gateløpet. Som en lokal arkitekt uttrykte det er vår bolig dessverre blitt et arkitektonisk misfoster uten symmetri og gyldent snitt og dessverre en skamplett for området.

Dersom søknaden innvilges vil dette gi følgende fordeler;

Økt antall boenheter på Kokkenes

I dag har S. N. Hansensgate 10 A og 10 B to boenheter. Dersom det omsøkte tiltaket blir akseptert vil øke

antall boenheter fra to til tre sentralt i Lillesand kommune, hvor det allerede er etablert en infrastruktur, i tillegg kort vei til sentrum, skole aldershjem og andre fasiliteter.

Bevare hage og grønt areal

Økning av antall boenheter vil bli gjort på en svært skånsom måte som vil bidra til at mye av eksisterende hage og grønt areal vil bli bevart. Dette er viktig siden mange av boligene i gateløpet og området har lite hage og grønt areal. Hage og det grønne areal vil bidra til å rense luften, i tillegg være et oppholdssted for insekter og fugler. I flg all statistikk er det dramatisk nedgang i antall insektarter og antall humler og bier og andre insekter som er avgjørende viktig for pollinering og mat til fugler.

Forskjønnning av området

Den nye boligen vil bli en klassisk bolig som i motsetning til dagens bolig vil forskjønne området og gateløpet.

Harmoni i gateløpet

Det legges opp til å oppføre en klassisk bolig som vil hente mye fra den gamle etablerte klassiske arkitekturen som blant finnes i den nåværende strandeieendommen helt nederst i gateløpet ned mot sjøen. Dette mener vi vil være med på å skape harmoni i hele gateløpet.

Plussbolig

Den nye boligen vil bli en plussbolig som vil produsere det aller meste av eget energiforbruk. I disse dager hvor det allerede nå er knapphet på energi og kanskje vil være nødvendig med rasjonering på høsten og vinter, som mest trolig bli enda større i fremtiden når industrien og transportsektoren også skal elektrifiseres vil det være viktig å ha boliger som kan produsere det mest av sin eget energiforbruk. Noe som ikke vil være tilfelle med vår nåværende bolig.

Siden mange boliger i gateløpet kun består av boligen uten særlig hage og grøntanlegg, mener

1. Vedlegg B 2- Det søkes herved om dispensasjon for byggegrense mot vei

Eiendom Gnr 47, Bnr 224, Samuel Nikolai Hansensgt 10A, Lillesand
Tiltakshaver: Lasse Leirfall

Dispensasjonssøknad

Avstand fra veikant er mindre enn 2,5 meter. Den nye boligen plasseres i samme avstand fra vei som nåværende hovedbygning, dvs 1,90 meter fra veikant og 4,5 meter fra sentervei.

Den nye boligen er tenkt å plassert på samme måte som den nåværende boligen, med stort sette samme foravtrykk, men vil bli noe forlenget ned mot hagen. Dersom den nye boligen ble plassert ett par meter mot syd, ville den nye boligen ha tilfredsstilt kravet fra byggegrensen fra vei. Når det er valgt å plassere den nye boligen på samme sed som nåværende bolig, er dette først og fremst gjort for å bevare det koselig og intime miljøet i gårdsrommet som er etablert mellom de to boligene og mellombygget. En annen viktig grunn er at en slik løsning også vil medføre en reduksjon av hageområdet og at mye grøntareal ville forsvinne. De fleste nyetablerte boligene i gateløpet har dessverre svært begrenset med grøntareal som er en mangelvare i området og viktig å bevare.

Etter vår vurdering vil en godkjent dispensasjon i liten grad bli påvirket av trafikken i gateløpet, da gateløpet forblir uendret. En dispensasjon vil heller ikke skape presedens.

2. Det søkes herved om dispensasjon fra utnyttelsesgraden i planen etter reguleringsbestemmelsene for Lillesand Sentrum pkt 2.1

Det søkes om å rive nåværende hovedbolig og mellombygg, men mellombygget vil bli bygget opp identisk med nåværende mellombygg med samme plassering og fotavtrykk. Dette tiltaket vil derfor ikke være i konflikt med overnevnte reguleringsbestemmelser.

Videre legges det opp til å rive nåværende hovedbolig og erstatte denne med en ny og noe større hovedbolig. Den nye hovedboligen vil få samme plassering som nåværende hovedbolig, med samme lengde, men bredde vil økes med 3 meter. Den nye hovedboligen vil derfor få et fotavtrykk som er ca 45 kvm større enn nåværende bolig.

Det er bred politisk enighet om fortetning i sentrum. Vi mener dette tiltaket er et godt eksempel på nettopp dette og en løsning som i stor grad vil opprettholde grønt areal med minimalt ulemper for naboene. I tillegg mener vi tiltaket burde være i kommunens interesse hvor det etableres nye boenheter i et område hvor det allerede er etablert infrastruktur, vann, kloakk og elektrisitet, i tillegg til nærhet til skole og eldresenter. Alle erfaringer viser en urbanisering hvor mennesker vil bo i sentrum.

Konklusjon

Med en tomt størrelse på nesten 1 000 kvm og et økt fotavtrykk på 45 kvm vurderes en dispensasjon for dette forholdet å ha liten eller ingen betydning – se vedlagt situasjonskart.

Vedlegg B3- til søknaden om tillatelse til tiltak

Eiendom Gnr 47, Bnr 224, Samuel Nikolai Hansensgt 10A, Lillesand

Tiltakshaver: Lasse Leirfall

Dispensasjonssøknad - I reguleringsbestemmelsen for Lillesand Sentrum pkt 2,3 heter det at erstatningsbygg skal utformes i harmoni med opprinnelig bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon og ta hensyn til eksisterende utbygningsmønster og struktur.

I samråd med arkitekt mener vi at dette er hensyntatt gjennom planene for et nytt hovedbygg på eiendommen, med hovedfokus;

1. Bygget er planlagt med grunnlag i utbyggers funksjonelle behov og for å kunne møte dagens og fremtidens krav med hensyn til fysisk bomiljø og komfort gjennom hele livsløpet for familien.
2. Bygget henter opp i seg detaljer, karakter og særpreg fra eldre bebyggelse i nærområdet og harmonerer med miljøet det skal være en del av.
3. Nybygget skal forskjønne området og plasseres harmonisk i forhold til tomtestørrelsen og eiendommens naturlige topografi.
4. Fasadens størrelse, bygget plassering, husfarge, saltak og type koblede vinduer og glassflate kopieres
5. Tekniske krav til rør, el og branntekniske forhold vil ivaretas på et høyt kvalitativt nivå
6. Bygget tilfredsstiller miljøkrav med hensyn til bærekraft bruk av materialer og for oppvarming mm.
7. Gateløpet endres ikke og trafikale forhold ivaretas
8. Adkomst fra bygget mot hagen er etablert for å gi økt tilgjengelighet til hagemiljøet gjennom alle årstider

Konklusjon

Tiltakshaver mener på denne bakgrunn at det ikke er et krav å søke om dispensasjon for overnevnte

bestemmelse.

3. Det søkes herved om dispensasjon

I det omsøkte tiltaket søkes det om å oppføre tre enheter, det vil si hovedhuset med ne boenhet per etasje og et mellombygg som vil tilhøre hovedhusets to boenheter.

Antall boenheter økes fra to til tre på eiendommen, en boenhet i Lillehuset og to i hovedbygningen.

For dagens to boenheterer kravet at det skal være en parkeringsplass per boenhet. For tre boenheter vil kravet være 4,5 parkeringsplasser. Det vil si 2+1,5 (ny enhet) + 1 gjesteplass.

Hovedhuset vil det nærmeste tiåret bli brukt som familiebolig, hvor den ene boenheten bebos av tiltakshaver og den andre vil bli brukt av utflyttede barn med familie.

På eiendommen er det i dag en stor dobbeltgarasje med plass for parkering av to biler samt parkering av ytterligere to biler i forkant mot gateløpet innenfor eiendomsgrensen. I tillegg kan det avsettes tilstrekkelig areal til en eller to biloppstillingsplasser ved siden av garasjen dersom nødvendig.

Med hensyn til å tilfredsstille de lokale parkeringsbestemmelsenes krav til snuplass på egen eiendom vil dette være mulig. Det er tilstrekkelig areal på eiendommen til å tilfredsstille de lokale parkeringsbestemmelsene, men det er et sterkt ønske om at vi først og fremst kan bevare hagen med grøntareal. De fleste boligene i området har minimalt med ubebygd areal avsatt til hage. Vi mener at et hagemiljø både skaper trivsel, er nyttig med tanke på dyrkbar jord for eget bruk og ikke minst har et miljømessig gevinst for nærmiljøet og luftkvaliteten.

Det er mange offentlig parkeringsplasser i umiddelbar nærhet av eiendommen og parkering utgjør ikke noe problem hverken sommer eller vinter. Det er dessuten mye som tyder på at behovet for egen bil etter hvert vil bli sterkt redusert gjennom nye løsninger som for eksempel leie.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden som er 35% i kommuneplanen.

Begrunnelse

Viser først og fremst til § 6 i reguleringsbestemmelsene for Lillesand sentrum. § 6. Å opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden.

Med både eksisterende og nye bygninger, i tillegg til 5 parkeringsplasser vil det omsøkte tiltaket medføre til en utnyttelsesgrad på 39,22 %, noe som igjen vil medføre til at det må søkes dispensasjon.

I forbindelse med det omsøkte tiltaket om å rive eksisterende bolig i S.N. Hansensgate 10 A og oppføre en ny bolig søker vi dispensasjon for å fravike bestemmelsene i gjeldende utnyttelsesgrad i den aktuelle reguleringsplan for området.

I vår argumentasjon for å søke om en slik dispensasjonssøknad henviser vi til tidligere byggesaker i samme gateløp, hvor det både for S.N. Hansensgate 8, S.N. Hansensgate 9 og senest S.N. Hansensgate 4 hvor det er gitt en slik dispensasjon i disse sakene. Det synes derfor å være etablert en praksis fra myndighetenes side om en slik dispensasjon for den lovbestemte utnyttelsesgraden.

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon fra TEK-17. Balansert ventilasjon

Begrunnelse

Søknad om tillatelse omhandler 3 bolig bygninger. Den ene boligen (Lillehuset) boligen vendt mot Nord skal ikke endres. Den skal stå som den fremstår i dag.

Mellom boligen som står mellom boligen skal rives og føres opp identisk som den fremstår i dag.

Hovedboligen som ligger lengst mot Sør skal rives og det skal føres opp ny enebolig.

Koblingen mellom de 3 boligene blir for omfattende og kostbart til å kunne gjennomføre en balansert ventilasjons anlegg på boligene.

Med gjennomføringer av kanaler på boligen "Lillehuset" blir dette for omfattende og kostbart.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplanen for Lillesand kommune
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Andre planer:

Type plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Verneplanen for Lillesand sentrum.

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	35 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 002 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 002 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	350,7 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	238,5 m ²
- Areal som skal rives	123 m ²
+ Areal ny bebyggelse	187,5 m ²
+ Parkeringsareal	90 m ²
= Sum areal	393 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	39,22 %
-----------------------------	---------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
---	-----

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei
---	-----

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
------------------	-----

Skred (TEK § 7-3)	Nei
-------------------	-----

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn):	Nei
---	-----

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

EYVIND NERSTEN på vegne av AGDER BYGGTJENESTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Dig.sit.kart.pdf
Fasade mot Sør. Ny bolig..pdf
Fasade mot Vest..pdf
Fasade mot Øst.pdf
Plantegning. 2 etasje.pdf
Plantegning. Mellombolig. Underetasje og 1 etasje..pdf
Plantegning. Underetasje.pdf
Plantegning 1 etasje.pdf
Snitt Vest..pdf
Snitt tegning..pdf
Terreng profil.pdf
Kulturhistorisk beskrivelse.pdf
Etablert praksis i lignende saker..pdf
Tiltakshavers_samtykke_2ba6d527-5b65-4a9e-8385-f210a03a97e0.pdf
Kortnadsbeskrivelse.pdf
Byggteknisk beskrivelse..pdf
Kvittring-for-nabovarsel-20220929-1550.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_MALMEN AS.pdf
Nabovarsel-20220929-1550.pdf
Underlag for beregning av utnytting.docx